

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-123/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.08.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.08.2021	öffentlich
Hauptausschuss	19.08.2021	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung von Wohnhäusern" in Wustermark, GT Dyrotz, Gasse  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheids beantragte Vorhaben „Errichtung von Wohnhäusern“

- Variante 1 Errichtung eines Mehrfamilienhauses (MFH)
- Variante 2 Errichtung eines Reihenhauses (RH)
- Variante 3 Errichtung von zwei Einfamilienhäuser (EFH)

auf dem Grundstück in der Gemeinde Wustermark, GT Dyrotz, Gasse (Gemarkung Wustermark, Flur 18, Flurstück 413) zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung

Mit Schreiben vom 04.06.2021 (Posteingang 09.08.2021) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für den o. g. Antrag auf Vorbescheid mit 3 Fragen/Vorhaben

1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses (MFH)
2. Errichtung eines Reihenhauses (RH)
3. Errichtung von zwei Einfamilienhäuser (EFH)

mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller erläuterte den Antrag wie folgt:

*„Das geplante Bauvorhaben ist nach § 34 BauO zu beurteilen.*

*Wir beabsichtigen auf dem Grundstück des Bauherrn eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Diese Art der Bebauung findet man bereits in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück. Die von uns geplante Bebauung passt sich nach Maß und Art der Nutzung in die unmittelbare Umgebung ein. Die geplanten Gebäude haben die gleiche Grundfläche wie die Gebäude der unmittelbaren Umgebung. Sh. Hierzu Gasse 2a und 2b. Die jeweiligen Gebäude befinden sich mit ihren Abstandsflächen innerhalb der baurechtlich möglichen Maße. Die Grundstücke werden über das Grundstück von der Straße Gasse 1 erschlossen. Hierzu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für die Feuerwehr ist eine Stellfläche innerhalb von 50 m ab der Gasse geplant.“*

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

- „1. Sind unsere Bauvorhaben auf dem Grundstück 413 in den Varianten MFH, RH und EFH nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?*
- 2. Sind unsere Bauvorhaben auf dem Grundstück 413 in den Varianten MFH, RH, und EFH mit zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig?“*

Das Grundstück Berliner Allee/Gasse im GT Dyrotz, Gemarkung Wustermark, Flurstück 413 der Flur 18, liegt gemäß der Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark mit Abrundungen, Teilbereich A – „Dorf“ und Teilbereich B – „Dyrotz“ (Klarstellungssatzung) in der Fassung von 08/2000 im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark in der Fassung von 07/2006 ist das Flurstück im vorderen Bereich an der Berliner Allee als Wohnbaufläche und im hinteren Bereich als Grünfläche dargestellt. Die genauen Abgrenzungen sind in den beigefügten Anlagen Auszug Klarstellungssatzung und FNP ersichtlich. Das Grundstück hat eine straßenbegleitende Wohnbebauung und die Bauvoranfrage bezieht sich auf eine Hinterlandbebauung, die über das Flurstück 23/2 – Gasse 1 straßenmäßig erschlossen werden soll.

Beantragt wurden folgende Varianten

1. Errichtung eines MFH mit einer Länge von 34,30 m x 12,30 m und einer überbauten Grundstücksfläche von 421,89 m<sup>2</sup>
2. Errichtung eines RH mit einer Länge von 34,30 m x 12,30 m und einer überbauten Grundstücksfläche von 421,89 m<sup>2</sup>
3. Errichtung von zwei EFH mit jeweils einer Länge von 17,15 m x 12,30 m und einer überbauten Grundstücksfläche von 210,94 m<sup>2</sup>.

Für alle 3 Varianten ist eine zweigeschossige Bebauung (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) mit einer Firsthöhe von 8,943 m vorgesehen.

Die Zulässigkeit des/der beantragten Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in Rede stehende hintere Grundstücksfläche ist im Westen und im Süden von größeren Freiflächen (Kirchengelände, Friedhof) geprägt, im Süden von straßenbegleitender Wohnbebauung und im Osten von einer in seiner Struktur nahezu erhaltenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage in Form eines Vierseitenhofes mit der derzeitigen Nutzung Wohnen und Pension.

Eine derartige Verdichtung durch eine Hinterlandbebauung mit der Variante 1 MFH oder Variante 2 RH sind in der Ortslage Dyrotz nicht vorhanden. Die vom Antragsteller benannten vorhandenen Wohngebäude Gasse 2a und 2 b – zum Wohnen um genutzte Scheune ist nicht aufgrund der Entfernung beispielhaft für die nähere Umgebung.

Variante 3 beinhaltet die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit einer überbauten Grundstücksfläche von jeweils ca. 211 m<sup>2</sup>, die nicht der Größenordnung für ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss angemessen.

Durch das geplante Vorhaben sind öffentliche Belange berührt, wie zum Beispiel die Frage der Erschließung – Straßenanbindung an die Gasse, Sicherung Brandschutz, Müllabfuhr – sowie die Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Eingriff in Landschaft und Natur. Diese Fragen sind in einem Bauantragsverfahren vollständig abzarbeiten.

Die Varianten 1 MFH und 2 RH mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 422 m<sup>2</sup> sich aus Sicht der Verwaltung nicht ein. Die Variante 3 zwei EFH ist im Vergleich zu dem Vorhaben Berliner Allee 26 (Hinterlandbebauung) mit 2 EFH mit Einliegerwohnung und einer überbauten Grundstücksfläche von jeweils ca. 160 m<sup>2</sup> (Beschluss B-072/2021 vom 17.06.2021) zu der beantragten überbauten Grundstücksfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> je EFH wesentlich größer und fügt sich aus diesem Grund ebenfalls nicht ein. Daher kann die Zustimmung zu den oben genannten Vorhaben insgesamt nicht empfohlen werden.

**Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine **X** negativ

**Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

Versiegelung von Privatflächen

**Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

**X** ja\*  nein

**\*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:**

Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungssatzung mit Abgrenzung Innenbereich

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-W/21  
22.07.2021